



**DOCUMENTO PARA LA SOLICITUD DE
HOMOLOGACION DEL SECTOR S.A.P.U.-3**

ESPAÑA LA VIEJA (Benidoleig)



Con la entrada en vigor de la Ley 6/94, se ha introducido un nuevo trámite en el "Iter Procedimental" en el panorama urbanístico autonómico: el expediente de Homologación.

El alcance territorial de la homologación admite dos modalidades:

Primera: puede producirse la homologación para todo el planeamiento vigente en el término municipal, en su conjunto

Segunda: puede efectuarse la homologación separada de un sector de planeamiento.

En el caso que nos ocupa estaremos ante este segundo alcance de la homologación al realizar éste sobre el sector de Suelo Apto para urbanizar número 3 definido así en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El alcance material de la homologación del planeamiento puede abordarse desde distintos enfoques; primero: homologación declarativa que puede ser propuesta y aprobada sin modificar las determinaciones del planeamiento vigente, y el segundo: homologación complementaria en cuyo supuesto la homologación, en su modalidad más simple, no tiene por qué modificar las determinaciones del planeamiento vigente, pero sí es preciso que las complemente; y tercero: homologación modificativa, siendo este un tercer enfoque, mucho más ambicioso que los dos primeros anteriores, sería aprovechar el trámite de la homologación para introducir cambios y modificaciones en el planeamiento vigente, plantearla con motivo de un cambio en las determinaciones y previsiones del planeamiento; ya se trate de revisión o



de modificación. En este caso, además de homologar, se modifican aspectos de la ordenación previamente vigente, variando criterios.

En el caso que nos ocupa estamos ante el primer enfoque al tratarse de una homologación declarativa al no modificar las determinaciones del planeamiento vigente ni sus modificaciones puntuales aprobadas.

Referente al contenido de la Homologación, se establece la imperativa necesidad de bifurcar la línea divisoria de qué determinaciones han de entenderse como "Ordenación Estructural" y cuales deben serlo como "Ordenación Pormenorizada".

En este punto, la Ley 6/94 sí regula de un modo detallado ambos conceptos

Referente al primero de ellos, la Disposición Transitoria Primera Apartado 2.A de la citada Ley, nos remite al Artículo 17 de la misma.

En su apartado 2º se relata que la red primaria o estructural de dotaciones públicas comprenderán una serie de reservas, como son los Parques Públicos, los equipamientos, redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal.

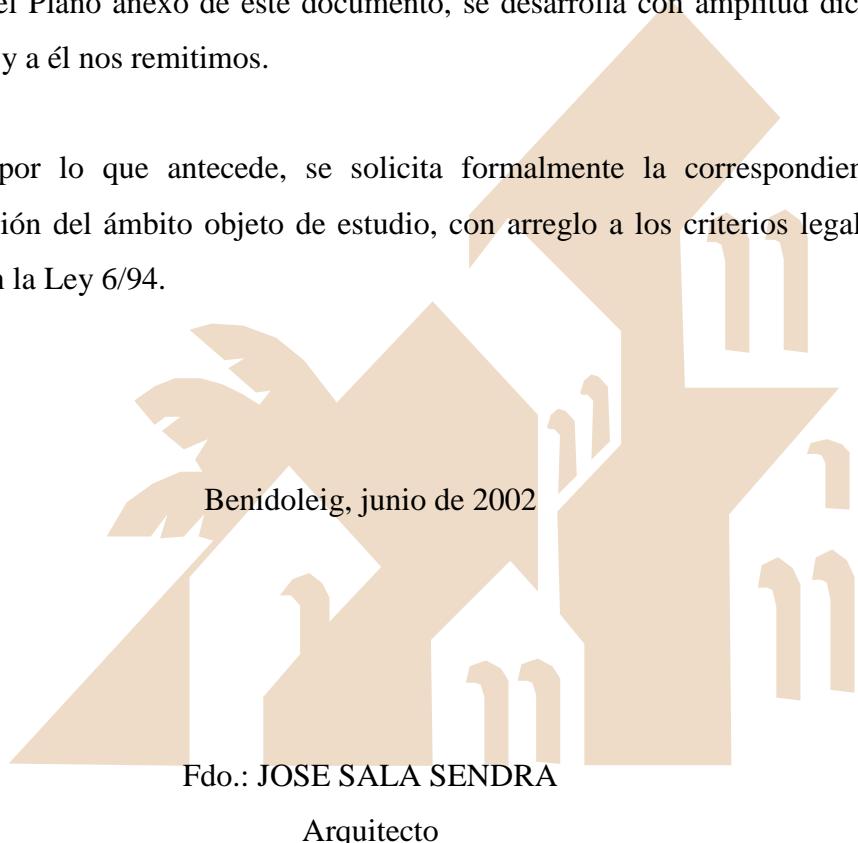
Referente al Segundo de ellos, la "Ordenación Pormenorizada", la Disposición Transitoria Primera Apartado 2.A, conexiona con el artículo 18 del citado cuerpo legal.



En dicho artículo, se equipara esta Ordenación Pormenorizada en cuanto al contenido y a las determinaciones, a lo establecido para los Planes Parciales, considerándose así como un verdadero mecanismo sustitutivo de la tradicional figura de planeamiento.

En el Plano anexo de este documento, se desarrolla con amplitud dicha ordenación y a él nos remitimos.

Es por lo que antecede, se solicita formalmente la correspondiente Homologación del ámbito objeto de estudio, con arreglo a los criterios legales exigibles en la Ley 6/94.





1 - DATOS GENERALES

1.1 - Promoción

Promotor DONSOL S.L.
Situación BENIDOLEIG (Alicante)
Zona S.A.P.U.-3

1.2 - Objeto

El presente documento tiene por objeto la homologación del sector S.A.P.U.-3 tal y como se indica en la Disposición Transitoria Primera en su apartado 3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, “Ley Reguladora de la Actividad Urbanística” (a partir de ahora la denominaremos LRAU) al ser uno de los documentos necesarios para la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial que ordene dichos sectores.

1.3 Ambito.

El presente documento de Homologación es referido a la zona señalada como S.A.P.U.-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig; la extensión superficial allí recogida es de 37'00 Ha. Esta medición está realizada sobre plano a escala 1/10.000 y admite ciertos reajustes al realizarla sobre base cartográfica más precisa.



La superficie medida de esta forma, sobre vuelo fotométrico a escala 1/1.000 es de 354.894 m², que reajusta en -4'08 % la señalada por las Normas Subsidiarias, variación que entra dentro de los porcentajes normales de error en los procesos de medición y cartografía a escalas diferentes.

1.4 - Cumplimiento con las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig.

La Homologación que se solicita es para el desarrollo del sector delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento denominado S.A.P.U-3, siendo las condiciones generales establecidas en las mismas:

- Superficie sector S.A.P.U-3
- Uso principal
- Edificabilidad bruta
- Densidad media máxima

37'00 Ha
Residencial
0'20 m²/m²
6 viv/Ha

En cuanto a la superficie de dicho sector, varía mínimamente al adecuar la delimitación indicada en las NN.SS. a la realidad existente de la zona según se ha expuesto en el apartado anterior siendo la superficie real de estos sectores de 354.894 m² según reciente levantamiento topográfico. De esta superficie y los parámetros urbanísticos se desprende que la superficie total edificable dentro del sector es de 70.978 m² de techo.

A estos datos de planeamiento y medición real del sector se debe añadir la superficie de la Red primaria de conexión, exterior al Sector S.A.P.U-3, y con



un total de 5.950 m² en los cuales se incluyen 4.140 de la vía de acceso más 1.810 m² de la rotonda final de enlace con la carretera CV-731.

En base a estos valores:

Superficie Edificable 70.978 m²

Superficie total área de reparto $354.894 + 5.950 = 360.844 \text{ m}^2$

Obtendremos un Aprovechamiento Tipo del Sector de:

$$70.978 / 360.844 = 0'1967$$

2 - PROPUESTA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

2.1 - Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La delimitación queda grafizada en el plano anexo a la presente memoria realizado a tal efecto, y exponer todas las necesidades que acrediten que este ámbito permite satisfacer lo establecido en el artículo 30.1 de la LRAU, y que a continuación se especifican.

2.1.1 - Conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

El acceso rodado a la Unidad en estudio se hace a través de la carretera CV-731 (Orba a Ondara por Benidoleig) mediante una rotonda que permitirá el enlace a dicha carretera de la ronda perimetral al casco urbano prevista a tal



efecto hasta alcanzar el vial perteneciente a la Red Primaria que discurre a través del sector, tanto en el presente documento de homologación como en la revisión que se está realizando de las NN.SS. de Benidoleig, evitando de este modo el posible impacto que pueda suponer la construcción de edificaciones dentro del sector al acceder a éstas por dentro del casco urbano o por la intersección de la mencionado CV-731 con la CV-733 (Pedreguer a Benidoleig).

En el Sector estudiado, al encontrarse anexo al casco urbano de la población de Benidoleig, y tal como puede apreciarse en los planos adjuntos a este documento, queda conectado con todas las infraestructuras perteneciente a la red primaria tanto a nivel de vías de circulación, como redes de abastecimiento de aguas potables, energía eléctrica y red de alcantarillado.

2.1.2 - Infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales necesarias.

Tanto las zonas verdes como los equipamientos incluidos en el ámbito, se califican como de Sistema Local, dada su incidencia parcial en el conjunto de la población.

Tal y como se establece en el artículo 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre. (DOGV de 8 de enero de 1999)), las condiciones exigibles a las zonas verdes serán Art. 35. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes serán:

A. *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales*, condición perfectamente compatible con su emplazamiento y tipo de suelo al encontrarnos en suelo con arbolado de monte bajo.



B. Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante, condición más que evidente al quedar situadas las zonas verdes delimitadas en orientación Este-Sur-Oeste, orientación privilegiada para este condicionante.

C. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos; debido a la existencia de un gran número de edificaciones existentes en las zonas centrales de la urbanización, ha motivado la colocación de grandes espacios verdes en las zonas perimetrales no sin obviar dotarles de un fácil acceso, pues estas se desarrollan de forma longitudinal a viales públicos que permitirán que se disponga de un gran número de accesos y permeabilidad desde dichos viales públicas a estas zonas.

D. Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria. Las zonas verdes delimitadas no son porciones residuales, sino que cumplen con las características de la gran mayoría de parcelas resultantes de la futura parcelación, además de no ser estas zonas superficies de funcionalidad viaria tal y como puede apreciarse en los planos de la pormenorización de la ordenación.

E. Sólo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino. Los espacios grafiados como zonas verdes, se destinarán a la utilización pública conforme al destino previsto, por ello dan perfecto cumplimiento de los preceptos anteriores de este artículo.

F. Su emplazamiento evitara zonas de topografía natural que encarezca en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado. Debido a lo orografía del terreno, las zonas verdes, tal y como se ha expuesto en el desarrollo del punto D, tienen características similares a las



parcelas resultantes, por tanto, el diseño de la urbanización será a base de zonas ajardinadas y de descanso unidas por rampas que faciliten la comunicación entre ellas, evitando en lo posible un impacto paisajístico inadecuado.

2.1.3 - Obtención gratuita a favor de la Administración de los suelos dotacionales públicos del ámbito de la Actuación.

Todos aquellos suelos que se califiquen como suelos dotacionales públicos en el correspondiente Plan Parcial integrante del Programa de Actuación Integrada serán de cesión gratuita para la Administración.

2.1.4 - Obtención gratuita a favor de la Administración actuante del aprovechamiento que exceda del 90 por cien del Aprovechamiento Tipo.

Tal y como queda planteado en el artículo 30 de la LRAU, el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular del terreno será el que resulte de aplicar el 85 por cien del Aprovechamiento Tipo, aunque este estándar se ha visto modificado por el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales que en su artículo segundo fija el aprovechamiento para el titular del terreno en el 90 por cien del Aprovechamiento Tipo del área de reparto en que se encuentre (aplicable al aprovechamiento establecido en la presente homologación), lo cual quedará reflejado en el correspondiente Plan Parcial incluido así como en el correspondiente Programa de Actuación Integrada.



2.2 - Avance de la ordenación de los terrenos.

El avance de la ordenación de los terrenos que conforman esta Unidad de Ejecución quedan indicados en el plano adjunto a este documento.

2.3 - Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales.

La presenta Actuación, como ya ha quedado expuesto en los apartados anteriores, y como puede verse reflejado en los planos, el acceso rodado a la Unidad en estudio se produce a través de la carretera CV-731 (Orba a Ondara por Benidoleig) mediante una rotonda que permitirá el entronque a dicha carretera de la ronda perimetral al casco urbano prevista a tal efecto hasta alcanzar el vial perteneciente a la Red Primaria que discurre a través del sector. En cuanto a las infraestructuras y servicios públicos como son abastecimiento de agua potable, red de energía eléctrica y la red de alcantarillado, como ha quedado expuesto quedan garantizados los suministros y conexiones para la presente delimitación, así como su nuevo trazado para que se aadecue a la nueva urbanización.

2.4 - Gestión

Aunque en el presente documento de homologación consta como un único Sector, éste, para su posterior gestión y desarrollo se divide en ocho Unidades de Ejecución distintas, las cuales quedarán definidas y delimitadas en los correspondiente Programas de Actuación Integrada tal y como se contempla en el artículo 33 de la L.R.A.U.



También se ha delimitado una zona de suelo consolidado de edificaciones que ya existían incluso antes de la clasificación de este suelo como Apto para Urbanizar en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en base a la Disposición Transitoria quinta de los preceptos subsistentes de la Ley del Suelo (LS92), Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (D.D. única LS/98) referido a edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular, al haberse patrimonializado todos sus derechos. Es por lo que, el suelo delimitado dentro de esta zona consolidada no deberá asumir cesiones que correspondan a suelo dotacional o zonas verdes, aunque si deberán asumir los costes correspondientes a las mejoras en las infraestructuras y servicios que contemple el correspondiente proyecto de urbanización.

Por condicionantes de conexión del Sector con la Red Primaria, debido al informe emitido por parte del Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Alicante, se ha procedido al diseño de una rotonda de conexión con la carretera CV-731 así como el vial que une dicha intersección con el sector. Tanto dicha rotonda como el vial de conexión formarán parte de la Red Primaria y estructural, correspondiendo a los propietarios de los terrenos afectados por dicho vial la parte correspondiente de aprovechamiento del sector, no modificando ni ampliando el aprovechamiento indicado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Benidoleig.. Cabe añadir a este punto, que tanto la gestión, así como la ejecución de dicha conexión (vial y rotonda) se



realizará conjuntamente con la gestión y ejecución de la primera Unidad de Ejecución que se desarrolle.





ANEXO

FICHAS DE
PLANEAMIENTO
Y
GESTION



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO	
•	Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO	
• Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).	



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 3

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO	
•	Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 4

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO	
• Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).	



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 5

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRETRICES DE PLANEAMIENTO	
• Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).	



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 6

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO	
• Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).	



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 7

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO	
•	Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).



S.A.P.U.-3 – UNIDAD DE EJECUCIÓN 8

USOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL TURISTICO
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
I.E.B. m2t/m2s	0'20
DENSIDAD viv/Ha.	6
A.T. m2t/m2s.	0'1967
TIPOLOGÍAS	Unifamiliar Aislada, en Fila y Adosada
Carácter excluyente	---
Carácter alternativo	---
Carácter compatible	Según ordenación pormenorizada del Plan Parcial

CONDICIONES DE CONEXIÓN		
Secuencia lógica de desarrollo	Se desarrollará este sector, así como el Vial adscrito a la Red Primaria dentro del ámbito del Plan Parcial desde su conexión con el casco urbano hasta éste Sector, cumpliendo las condiciones de conexión y urbanización además de las propias.	
Red viaria	Viales de Red Primaria a urbanizar completos y en toda su sección hasta quedar perfectamente conexionado este sector.	
Abastecimiento de agua	Completar hasta la red existente con trazados y diámetros según el correspondiente proyecto de urbanización a las redes de ordenación estructural.	
Evacuación de aguas	Pluviales	A colector general que se realizará siguiendo el trazado indicado en los planos correspondientes.
	Residuales	En cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente, la conexión de las aguas residuales a los sistemas generales de saneamiento y depuración deberá ser autorizada por la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, que fijará las condiciones de conexión y el coste correspondiente por la afección a dichos sistemas generales.
Otros	No se admitirán trazados aéreos de instalaciones de nueva planta a través de sectores o de Suelo Urbano contiguos.	

DIRECTRICES DE PLANEAMIENTO	
• Se completará la Ronda de acceso directo desde el ámbito del Plan Parcial hasta su entronque con la carretera comarcal en dirección a Orba (CV_731).	